

I° AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

TRIBUNALE DI NAPOLI
Esecuzione Immobiliare n° 154/2025
Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Guglielmo Manera**
Delegato alla vendita: **avv. Vincenzo Gioiello**

~~~~~

Il sottoscritto **avv. Vincenzo Gioiello**, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., in virtù del provvedimento del G.E. del 20.10.2025, nonché custode giudiziario dei beni immobili meglio descritti in seguito e di cui alla procedura espropriativa immobiliare n. 154/2025 del R.G.E.,

**AVVISA**

che il **giorno 24.2.2026, alle ore 15:30**, procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Pozzuoli (NA), alla Via Solfatara 101, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 23.2.2026;
- (b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI  
DESCRIZIONE LOTTI****LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 77.000,00 (settantasettemila/00).**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE, PARI AL 75% (settantacinque per cento)  
DEL PREZZO BASE D'ASTA: EURO 57.750,00  
(cinquatasettemilasettecentocinquanta/00).**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 4.000,00  
(quattromila/00).**

Piena ed intera proprietà, per la quota di 1/1, di APPARTAMENTO semi-indipendente ubicato in Quarto (Na), alla via Carlo Bussola n. 5 (già via Casalanno n. 104), posto al piano rialzato, composto da: pranzo/cucina, due camere, corridoio, un bagno, disimpegno, bagno in veranda e lavanderia, oltre due locali cantina al piano

seminterrato.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari, arrotondata, a 96.00 mq, con una superficie del balcone pari a 14.00 mq, una superficie del ballatoio pari a 20.00 mq ed una superficie netta calpestabile del cantinato pari, arrotondata, a 77.00 mq.

**Dati catastali:** l'immobile e i locali cantina sono identificati nel C.F. del Comune di Quarto (NA), al Foglio 12 - Particella 507 - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 4 vani - Sup. catastale 129 mq (Totale escluse aree scoperte: 127 mq) - Rendita € 194,19 - Indirizzo catastale: via Casalanno n. 104 Piano S1-T.

**Confini:** *"L'appartamento confina a nord con immobile di proprietà aliena alla p.lla 506, a sud con immobile di proprietà aliena alla p.lla 508, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.lla 162, ad ovest con corte comune che separa da via C. Bussola.*

*La cantina confina, nell'intera consistenza, a nord con terrapieno di proprietà aliena alla p.lla 506, a sud con terrapieno di proprietà aliena alla p.lla 508, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.lla 162, ad ovest con terrapieno sottostante la corte comune".*

**Occupazione:** occupato dall'esecutato.

**Regolarità edilizia e urbanistica:** Dall'esame della perizia estimativa redatta dall'arch. Raoul Massimiliano De Bono, cui si rinvia integralmente, si legge quanto segue:

*"In seguito ad accesso agli atti avente ad oggetto indagini sul fabbricato in esame, l'UTC del comune di Quarto, ha rinvenuto e rilasciato copia della Licenza edilizia n. 47 del 28.7.1965 per la costruzione di un piccolo fabbricato per civile abitazione, composto da un cantinato e da un piano rialzato (cfr. Allegato 8). Agli atti dell'UTC si è rinvenuta anche autorizzazione di abitabilità rilasciata il 11.1.1973.*

*Il confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla Licenza edilizia, consente di evidenziare le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc.4):*

**APPARTAMENTO**

- 1) *ampliamento della superficie residenziale mediante la realizzazione della camera n.2*
- 2) *modifica delle facciate;*
- 3) *ampliamento del balcone lato est;*
- 4) *realizzazione del ballatoio di ingresso lato ovest;*
- 5) *realizzazione di bagno, veranda e lavanderia sul balcone est;*
- 6) *modifica del piano di calpestio del bagno;*
- 7) *diversa distribuzione degli spazi interni;*
- 8) *realizzazione di tettoia sul ballatoio lato ovest.*

**LOCALI CANTINA**

- 9) *ampliamento del cantinato;*
- 10) *realizzazione di nuovo accesso;*
- 11) *realizzazione di nuove aperture lato est e modifica delle aperture lato ovest;*
- 12) *realizzazione di un'intercapedine sotto al balcone del piano rialzato;*
- 13) *realizzazione di fabbricato e tettoia su corte comune.*

*...Riguardo alle difformità di cui al punto 1) e 9), ampliamento della superficie*

dell'appartamento e del cantinato, opere non sanabili perché in contrasto con la normativa vigente, è necessario evidenziare che al primo piano, in corrispondenza verticale con l'immobile pignorato, è stato edificato un altro immobile di proprietà aliena. Tale circostanza non consente, all'attualità, di prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione degli ampliamenti realizzati, poiché tali interventi comprometterebbero le strutture e la staticità dell'immobile alieno al primo piano e potrebbero compromettere anche la staticità della parte legittima del compendio pignorato. Le difformità di cui ai punti 1) e 9) dunque sono, allo stato, non sanabili e non ripristinabili, ad eccezione della scala di accesso all'ambiente n.2 del cantinato che dovrà essere demolita. Va pertanto rappresentato che, considerata l'impossibilità di demolizione senza arrecare danno alla struttura legittima ed al resto del fabbricato, il Comune potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere.

Le difformità di cui ai punti 5) e 12) non sono sanabili in quanto rappresentano ampliamenti non conformi alla normativa urbanistica vigente pertanto, è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante: demolizione del bagno n.2, della veranda e della lavanderia realizzati sul balcone lato est; chiusura dell'intercapedine non praticabile realizzata nel cantinato. Il costo forfettario prevedibile per il ripristino dello stato dei luoghi come sopra descritto, è pari almeno a € 6.000,00.

Le difformità di cui ai punti 3), 4) rappresentano ampliamenti oggi non sanabili in quanto in contrasto con la normativa urbanistica vigente pertanto, bisognerebbe prevedere il ripristino dei pianerottoli di accesso lato est e la demolizione del ballatoio lato ovest, come autorizzato con la citata licenza edilizia. Considerato che tali sopraggiunti interventi hanno modificato l'accessibilità al compendio pignorato rispetto a quanto autorizzato con la citata licenza edilizia e che, allo stato, non è possibile valutare la possibilità di ripristino dell'originario accesso (che oggi dovrebbe avvenire da una zona di proprietà aliena), se ne deduce che le difformità di cui ai punti 3), 4) sono, allo stato, non sanabili e non ripristinabili.

La difformità di cui al punto 6), che ha comportato anche una modifica dell'altezza interna del bagno n.1 (altezza inferiore a quella minima imposta dalle norme igienico sanitarie), non può essere sanata pertanto è necessario prevedere la demolizione del solaio di calpestio del bagno, della scala di accesso, dell'antistante disimpegno e la ricostituzione del bagno e dell'antistante disimpegno alla quota indicata ed autorizzata con la citata licenza edilizia. Il costo forfettario prevedibile per il ripristino della difformità come sopra descritto, è pari almeno a € 17.000,00.

La difformità di cui al punto 8) sarebbe sanabile, salvo diritti di terzi, mediante la presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, tuttavia la presenza degli abusi descritti non sanabili e non ripristinabili, non ne consente la sanatoria. Dovrà pertanto essere demolita la tettoia con un costo forfettario prevedibile pari almeno a € 3.000,00.

Riguardo alla difformità di cui al punto 10), si premette che, considerato l'ampliamento del cantinato, lato nord, non è possibile ripristinare l'originario ingresso del piano cantinato come autorizzato con la citata licenza edilizia. Per quanto tale difformità sarebbe sanabile, salvo diritti di terzi, mediante la presentazione istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, la presenza degli abusi descritti non sanabili e non ripristinabili, rende anche tale difformità non sanabile e non ripristinabile.

Le difformità di cui ai punti 2), 7) e 11), sarebbero sanabili mediante la presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, tuttavia la presenza degli abusi non sanabili e non ripristinabili già descritti di

*cui ai punti precedenti, rende anche tali difformità non sanabili e non ripristinabili. Riguardo alla difformità di cui al punto 13), si rappresenta che il corpo di fabbrica ad unico livello e la tettoia con solaio in ferro e laterizio, rinvenuti sulla corte comune, sono stati edificati in assenza di titoli autorizzativi ed allo stato, non sono sanabili in quanto in contrasto con la normativa vigente. La demolizione dovrà essere effettuata a cura e spese sia dell'aggiudicatario che del proprietario dell'immobile al primo piano non oggetto di pignoramento.*

*Si rappresenta che gli interventi di ripristino/demolizioni dovranno essere effettuati previa presentazione di pratica presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Quarto e previo deposito, per le opere che interessano parti strutturali, di verifica strutturale e deposito calcoli presso il competente ufficio del Genio Civile della Regione Campania.*

*Si specifica inoltre che gli interventi non sanabili e/o non ripristinabili non sono sanabili né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.*

*Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio o al diniego delle autorizzazioni" (cfr. perizia estimativa).*

**Provenienza:** a) successione, den. 5893 Vol. 3067 Uff. del Registro di Napoli 2, trascritta il 1.6.1989 ai nn. 15441/11497, devoluta per legge.

In data 10/03/2007 risulta trascritta ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', Registro Particolare 9509 Registro Generale 18583. Pubblico ufficiale GIUSEPPE ROTONDANO Repertorio 15179/1990 del 19/12/1990.

b) atto di donazione, cessione e divisione e ricongiungimento di usufrutto, del 19.12.1990 rep. 15179 Notaio Giuseppe Rotondano trascritto il 22.12.1990 nn. 41191/31122.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società di seguito indicata: ASTALEGALE.net S.p.A..

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Vincenzo Gioiello.

#### **OFFERTA**

L'offerta:

- può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

- dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere



**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI**

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto intestato al gestore della vendita, Astalegale, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo

comma DM n.32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato vincenzogioiello@avvocatinapoli.legalmail.it;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### CAUZIONE

**L'importo della cauzione, nella misura almeno del 10%** (dieci per cento) del prezzo offerto, **dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita, ASTALEGALE, dedicato al Tribunale di Napoli, recante l'IBAN sopra indicato. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 154/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini l'avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato, l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente nonatosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA-PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA-PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di indicato – dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci: i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);  
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Si precisa altresì che il professionista delegato:

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;  
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;  
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;  
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;  
- la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 26.2.2026.

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);



- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica e al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 154/2025 RGE" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In tale ultimo caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) sarà fissato un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (*creditore fondiario*), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

### FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a suo carico, pari al 20% - venti per cento - del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 154/2025 RGE";
- oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### PRECISAZIONI

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode.

Ogni onere fiscale/tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, inoltrando la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, avv. Vincenzo Gioiello, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

### **DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO**

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), nonché sui siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.



I servizi di pubblicità previsti ai punti 3 e 4 dovranno essere richiesti ad Aste Giudiziarie in linea s.p.a.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti (esecutato/creditori), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolge contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.).

Pozzuoli, 19.11.2025

Il Professionista Delegato  
**avv. Vincenzo Gioiello**

